



Rattachement d'une cave a un lot principal et sa transformation

Par **Thorin**, le **04/02/2015** à **22:44**

Bonjour

Il y a plusieurs années un copropriétaire habitant au rdc a demandé en AG a faire une tremie dans le plancher du rez de chaussée pour accéder a sa cave.

Il a obtenu l'autorisation pour faire une tremie et poser une echelle de meunier.

Suite a cet accord de l'AG, il a fait une tremie puis poser un escalier (et non pas une echelle de meunier). Il a également fait aménager sa cave (pose de carrelage, placoplâtre isolant, murs en parepaings pour remplacer les séparations ajourées en bois, mise en place d'une porte et pose d'une petite fenetre sur le soupirail de sa cave)

Il a ensuite vendu son bien.

Cette année nous devons proceder a la refonte de l'état descriptif de division et ensuite du règlement de copropriété.

Il me semble que les modifications qui ont été faites sur ce lot et sur cette cave entraînent un changement de la destination de la cave en pièce habitable (donc comptabilisé en m² loi carrez) ce qui doit entraîner de facto une augmentation des tantièmes de charges de ce lot et de cette cave.

Ce qui a des conséquences sur la répartition des charges de fonctionnement et sur les travaux à venir (ravalement, toiture etc)

Bien entendu le propriétaire actuel me soutient que non. Selon lui sa cave n'est pas une pièce habitable et cela n'entraîne pas de modification de tantièmes.

Or il me semble que la cour de cassation a jugé que cela devait entrainer une augmentation de tantiemes de charges.

Qu'en est il véritablement?
Pouvez vous m'éclairer?

Merci par avance.
Cordialement

Par **moisse**, le **05/02/2015** à **09:49**

Bonjour,
Voir ici la réglementation pour transformer une cave en lieu habitable.
<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F24611.xhtml>
Votre voisin a largement excédé l'autorisation donnée en AG.
Il serait en outre surprenant qu'il ait sollicité par une demande de travaux l'autorisation de la commune.

Par **Thorin**, le **05/02/2015** à **15:17**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.
Oui effectivement le coproprietaire qui a fait ces travaux a largement dépassé l'autorisation de l'AG.
Comme il a ensuite vendu son appartement, le nouveau co propriétaire, argumente en disant que lui il a acheté un appartement et une cave.
Bien sur puisque la cave a été transformée de maniere illégale.
De ce fait il est bien sur contre une regularisation de sa cave et une augmentation de ses tantiemes de charges dans la refonte de l'Etat descriptif de division.

Or en cas de revente, cette cave etant maintenant directement rattachée a son appartement, lorsque la loi carrez sera effectuée les m² supérieurs a 1.80m seront pris en compte.

Ce qui fait qu'il va gagner en surface habitable a vendre sans augmentation de ses tantiemes de charges.

Est il dans son bon droit?
Si non comment peut on le contraindre a effectuer cette régularisation de tantiemes.

Nous avons de gros travaux a prévoir dans les prochaines années (200 - 300K€) et il me semble juste que chacun paie sa quote part de maniere juste et équitable.

Sur quels textes puis je appuyer ma demande de régularisation?

Merci pour votre réponse.

Par **moisse**, le **05/02/2015** à **15:30**

Bonsoir,

[citation]Bien sur puisque la cave a été transformée de manière illégale. [/citation]

Donc le précédent propriétaire n'a pas pu modifier le descriptif chez le notaire en l'absence d'autorisation de travaux acceptée, de déclaration de fin de travaux et enfin du certificat de conformité délivrée par la commune.

Le nouveau propriétaire n'a pas plus de droits que l'ancien, c'est exactement comme si c'était lui qui avait opéré les transformations.

Le syndic doit donc mettre en demeure ce nouveau propriétaire afin que l'autorisation délivrée en AG soit respectée.

Ou qu'une nouvelle autorisation soit demandée, ce qui impliquera la révision de l'état descriptif et des tantièmes.

Par **Thorin**, le **05/02/2015** à **16:42**

Merci Moisse

Effectivement l'ancien copropriétaire n'a fait aucune modification de l'EDD et du RCP puisqu'il n'a pas informé de manière précise les copropriétaires des travaux qu'il a effectué dans sa cave.

L'ancien copropriétaire a notamment condamné un soupirail de ventilations des caves en posant une toute petite fenêtre.

L'année dernière, j'avais demandé une régularisation concernant la fenêtre et la copropriété a décidé de ne pas donner suite.

On est bien d'accord que le nouveau copropriétaire doit régulariser sa situation et au minimum procéder à une augmentation de ses tantièmes en raison de la modification de la cave de son lot?

Si le nouveau copropriétaire demande une nouvelle autorisation a posteriori, à quelle majorité la décision doit-elle être prise?

Merci de votre réponse

Cordialement